

Protokół Nr 1/2021

Z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie w dniu 11.02.2021 r.

Obecni na zebraniu wg załączonej listy – 9 osób

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 29.12.2020 r.
3. Zatwierdzenie planu pracy Rady Nadzorczej na I półrocze 2021 r.
4. Zatwierdzenie Regulaminu montażu klimatyzatorów, anten satelitarnych i RTV na zewnątrz lokali oraz korzystania z instalacji telekomunikacyjnej w budynku.
5. Informacja o posiadanych środkach na funduszu remontowym przez poszczególne nieruchomości oraz przedstawienie projektu planu remontów na 2021 r.
6. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany wysokości opłaty zaliczkowej na centralne ogrzewanie w Łopusznie.
7. Sprawy różne i wniesione.

Ad.1

Posiedzenie plenarne Rady otworzył Przewodniczący Rady – Pan Ryszard Dusza. Odczytał porządek obrad i poddał pod głosowanie. - Za jego przyjęciem głosowało 9 członków Rady.

Posiedzenie Rady odbyło się przy zachowaniu wszelkich środków ostrożności w związku z obostrzeniami zalecanymi w czasie pandemii Koronawirusa.

Ad.2

Przewodniczący posiedzenia zaproponował, aby każdy z członków zapoznał się z treścią protokołu z poprzedniego posiedzenia. Postanowiono, że jego przyjęcie nastąpi pod koniec posiedzenia.

Ad. 3

Pan Przewodniczący

Wszyscy członkowie Rady otrzymali projekt planu pracy na I półrocze do zapoznania się z nim.

Plan pracy może się jeszcze zmienić, bo nie wiemy w jaki sposób odbędzie się Walne Zgromadzenie. Zarząd jest w trakcie konsultacji ze Związkiem Rewizyjnym w jaki sposób ma się ono odbyć.

Propozycje w planie wynikają z bieżącej pracy Spółdzielni i pod tym kątem plan został opracowany.

Nie ma innych propozycji członków Rady do tego planu.

Przewodniczący odczytał projekt uchwały.

Głosowanie za przyjęciem Uchwały Rady Nadzorczej z dnia 11.02.2021 r. w sprawie zatwierdzenia planu pracy Rady Nadzorczej na I półrocze 2021 r.

Za przyjęciem Uchwały głosowało 9 członków, przeciw 0, wstrzymało się 0.

Uchwała została przyjęta jednogłośnie.

Ad. 4

Pan Przewodniczący

Zarząd po przyjętych sugestiach członków Rady opracował końcowy Regulamin montażu klimatyzatorów, anten satelitarnych i RTV na zewnątrz lokali oraz korzystania z instalacji telekomunikacyjnej w budynku.

Pani Prezes

Omówiła Regulamin i wprowadzone zmiany.

Dopisano § 21 oraz § 4 pkt 2 o zakazie montażu na elewacji anten, a w przypadku braku balkonu decyzje o montażu podejmuje Zarząd. Pozostała treść bez zmian.

Pełna treść Regulaminu w załączniku.

Pan Michałek

Czyja jest własność instalacji na klatce.

Pani Prezes

Ta instalacja to własność dostawcy Internetu. Dlatego wprowadziliśmy zasady w Regulaminie, aby te kable i instalacje, które nie są już używane dostawcy demontowali, a nie tak jak do tej pory są one cały czas i niepotrzebne, musimy również uporządkować i ustalić do kogo należą te instalacje i nakazać ich uprzątnięcie. To nieuporządkowanie wynikało z tego, że do tej pory nie było regulaminu oraz konkretnych wytycznych co do montażu tego typu instalacji.

Pan Michałek

Co w przypadku, gdy montują Internet i są ubytki w ścianie, czy powinni to przywrócić do stanu poprzedniego.

Pani Prezes

Tak, powinni to odremontować, w Regulaminie jest również o tym zapis.

Procedura instalowania kabli po wprowadzonych zmianach będzie rozpoczynała się od obowiązku zgłoszenia się do Spółdzielni z zapytaniem czy można na klatce schodowej poprowadzić instalacje i zrobić ją później zgodnie z wymaganiami, które mamy zapisane w Regulaminie . Potem my ją odbieramy i dopóki użytkuje ją klient to instalacja jest.

Pan Kwiecień

Proponuje, żeby na te kable dostawcy zakładali maskownice, czy tzw, korytka.

Pan Przewodniczący

Instalacje należą do różnych dostawców, więc nie będzie to możliwe.

Pan Gąsieniec

Można wprowadzić kanał technologiczny i wtedy udostępnić go konkretnym operatorom.

Pani Prezes

Spółdzielnia nie może powiedzieć operatorowi, że nie wpuszcza go na teren, zgodnie z prawem telekomunikacyjnym musimy umożliwić dostarczenie Internetu. Po wprowadzeniu Regulaminu będzie to możliwe bez samowoli, która była dotychczas.

Pan Przewodniczący

Nie ma więcej pytań.

Przewodniczący odczytał projekt uchwały.

Głosowanie za przyjęciem Uchwały Rady Nadzorczej z dnia 11.02.2021 r. w sprawie zatwierdzenia Regulaminu montażu klimatyzatorów, anten satelitarnych i RTV na zewnątrz lokali oraz korzystania z instalacji telekomunikacyjnej w budynku.

Za przyjęciem Uchwały głosowało 9 członków, przeciw 0, wstrzymało się 0.

Uchwała została przyjęta jednogłośnie.

Ad. 5

Pani Prezes

Stan funduszu remontowego na koniec roku 2020 przedstawia się dobrze, w związku z pandemią nie planowaliśmy większych robót, a te które zaplanowaliśmy zostały wykonane, większość planu udało nam się zrealizować. Dzięki temu, że prac było niedużo to oprócz trzech, pozostałe nieruchomości mają fundusz remontowy na plusie na koniec roku. Wiśniowa 13 jest na minusie, ponieważ jest tam spłacany kredyt - do spłaty zostało 2 954 zł., Brożka 25-26 zostało tam do spłaty 900 zł na koniec zeszłego roku, teraz zaczynają zbierać pieniądze na kolejne inwestycje tym bardziej, że została tam zmieniona wysokość opłaty, więc będą zbierać większe kwoty, Ulica Jędrzejowska – 60 5619 zł do spłaty, ta kwota

wynika z remontu kotłowni olejowej na gazową i po zmianach opłat, które zostały wprowadzone to prawdopodobnie w ciągu dwóch lat uda się spłacić tą kotłownię. Natomiast jeśli chodzi o oszczędności ze zmiany oleju na gaz to są one bardzo duże, bo obecnie koszty na Jędrzejowskiej ogrzewania wynoszą 1,70 za m² i już po tym półroczu od lipca do końca roku Jędrzejowska ma 15 tys. nadpłaty. Jest to 15 tys. więcej zaliczek niż poniesionych kosztów.

Nieruchomość w Bukowie, ul. Szkolna 2 – 1400 zł do spłaty – wykonany był asfalt przed budynkiem.

Pozostałe nieruchomości z kwotą na funduszu remontowy na koniec roku 2020:

Broniewskiego 1,2 – 62 796 zł,

Broniewskiego 9- 13 - 72 896 zł

Broniewskiego 15 – 18 -12 971 zł,

Broniewskiego 19 – 11 660 zł,

Broniewskiego 20-23 -107 187 zł,

Brożka 11-15 – 64 228zł,

Brożka 17 - 156 tys. – pieniądze zbierane na docieplenie ściany od północy oraz daszki,

Brożka 27 – 24 638 zł,

AK 1-2 – 90 807 zł,

AK 3 – 33 590 zł,

Krasocin – 32 956 zł,

Łopuszno 66 306 zł,

Krasocin, ul. Osiedlowa 15 – 2 428 zł.

Następnie Pani Prezes omówiła propozycje planu remontów na 2021 rok dla poszczególnych nieruchomości. Projekt planu remontów przekazany został do wglądu dla członków Rady.

Pan Przewodniczący

Otwiera dyskusję nad informacją przedstawioną przez Panią Prezes.

Pan Barczyński

Odwodnienie terenów wokół budynków zdaje egzamin, pozostaje kwestia poprawy kominów.

Pan Gąsieniec

W bloku nr 16, klatka 3 jest uszkodzona obróbka blacharska na dachu budynku. Woda zbiera się na łączniku i kapie na parapet co jest uciążliwe.

Pani Tomasiak

Czy składka na fundusz remontowy będzie podnoszona.

Pani Prezes

Składka na fundusz będzie podniesiona, myślimy nad propozycją między 1,70 do 2 zł. Zdecyduje większość głosów lokatorów.

Pani Strzelec

Czy klatka II w bloku Broniewskiego 21 będzie remontowana.

Pani Prezes

Ta klatka jest również ujęta w planie remontów.

Pan Kwiecień

Czy jest możliwość informowania mieszkańców jaki jest stan na funduszu remontowym w nieruchomościach. Czy możnaby taką informację dopisać np. przy rozliczeniu wody.

Pani Wiceprezes

Każdy lokator może zadzwonić do Spółdzielni i zapytać o stan funduszu remontowego na nieruchomości. Możemy pisać taką informację przy rozliczeniu wody, ile wynosi stan funduszu remontowego nieruchomości na koniec roku.

Pani Strzelec

W piwnicach, na korytarzach mieszkańcy zostawiają niepotrzebne rzeczy np. drzwi po remontach itp., tego przybywa. Korytarze piwnic robią się zagracone. Czy można pisać ogłoszenia o uprzążanie piwnic.

Pani Prezes

Ten problem się ponawia, bo wynoszenie i stawianie takich rzeczy gabarytowych przy śmietnikach jest również problemem, ponieważ odbiór ich jest raz w miesiącu. Ale można zadzwonić do Spółdzielni z zapytaniem o gabaryty, jest przy bloku 19 teren Spółdzielni zamknięty, można tam składać gabaryty i są one później zabierane w ustalonych terminach.

Napiszemy również ogłoszenia o uprzążnięcie rzeczy z korytarzy piwnic.

Pan Barczyński

Kwestia konserwacji dachów oraz elewacja bloku z przodu budynku, jedna ściana nie jest docieplona.

Pan Przewodniczący

Nie ma więcej sugestii.

Ad. 6

Pani Wiceprezes

W 2019 roku w Krasocinie i Łopusznie była podwyżka na fundusz remontowy, jednak w 2020 r. Krasocin wrócił do zmniejszenia opłaty i w związku z tym w Łopusznie również

opłata została zmniejszona. Jednak niestety koszty opału Łopuszna są teraz znacznie wyższe niż w Krasocinie dlatego, że droższy jest ekogroszek a tańszy miał. W związku z tym po rozliczeniu na koniec roku kosztów Łopuszna będą lokatorzy musieli dopłacić 50 gr./m², które wynikły z obniżki. Nie chcemy aby sytuacja powtórzyła się w tym roku, dlatego Zarząd proponuje, żeby podnieść tam opłatę o te 50 gr. na ogrzewanie.

W Łopusznie wzrosły również koszty pozostałe w kwocie około 4 tys., zł, w porównaniu do roku 2019 – wchodzi w to koszty: energia elektryczna wzrosła, obsługa kotłowni wzrosła w związku z podwyżką płacy minimalnej oraz wymiana pompy i w sumie wyszło więcej 4 tys. zł, a opłaty są o 50 gr mniejsze, dlatego wyszło takie rozliczenie.

Pan Przewodniczący

Przewodniczący odczytał projekt uchwały.

Głosowanie za przyjęciem Uchwały Rady Nadzorczej z dnia 11.02.2021 r. w sprawie zmiany opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie w Łopusznie.

Za przyjęciem Uchwały głosowało 9 członków, przeciw 0, wstrzymało się 0.

Uchwała została przyjęta jednogłośnie.

Następny pkt, dodany do porządku obrad.

Podjęcie uchwały w sprawie sposobu rozliczania kosztów administracji ogólnej GZM na 2021 rok.

Pani Wiceprezes

Do planu zawsze jest przyjmowany sposób rozliczania kosztów administracyjnych, do końca ubiegłego roku mieliśmy taki klucz podziału i było to 98,5% odnoszone na eksploatację, a 1,5% na kotłownię własne.

Planujemy, żeby koszty administracji w całości były rozliczane na eksploatację z tym, że z podziałem na lokale już wg. metrów² powierzchni - do lokali Spółdzielczych, do lokali użytkowych i do lokali zarządzanych czyli wspólnot.

Pan Przewodniczący

Przewodniczący odczytał projekt uchwały.

Głosowanie za przyjęciem Uchwały Rady Nadzorczej z dnia 11.02.2021 r. w sprawie zatwierdzenia sposobu rozliczenia kosztów administracji ogólnej i administracji GZM do założeń planu gospodarczo- finansowego na 2021 rok.

Za przyjęciem Uchwały głosowało 9 członków, przeciw 0, wstrzymało się 0.

Uchwała została przyjęta jednogłośnie.

Ad. 7

Pan Przewodniczący

Otwieram dyskusję nad sprawami różnymi.

Pan Gieroń

Dlaczego jest podwyżka na blokach 20-23 Broniewskiego, czy nie można by było zaciągnąć kredyt na inwestycje i czy są dotacje na inwestycje.

Pani Prezes

Na tych nieruchomościach jest podwyżka, ponieważ zbierane są pieniądze na wymianę dachu. Kredyt można zaciągnąć tylko zgodę muszą wyrazić wszyscy mieszkańcy, a wcześniej Walne Zgromadzenie, ale wiąże się to ze spłacaniem odsetek za kredyt. Jeśli byłaby zgoda wtedy Spółdzielnia może zaciągnąć kredyt w imieniu mieszkańców nieruchomości. Jednak korzystniej jest zwiększyć kwotę na fundusz remontowy, niż zaciągnąć kredyt i spłacać go razem z odsetkami do banku.

Dofinansowanie z Urzędu Gminy w związku z wymianą dachu jest tylko na zdjęcie eternitu i jego utylizację. Natomiast za nowe pokrycie dachowe musimy zapłacić sami.

Następny temat. Zakupiliśmy nową huśtawkę na plac zabaw przy Broniewskiego. Koszty zostały pokryte w całości przez Fundację przy Szkole Nr 1 w której staraliśmy się o to dofinansowanie. 1 huśtawka + montaż to koszt 5 tys. zł. Takie huśtawki są drogie, bo muszą posiadać wszelkie atesty bezpieczeństwa z przeznaczeniem do ustawienia na osiedlowych placach zabaw.

Kolejny temat.

Był w Spółdzielni Inwestor, który będzie budował bloki za osiedlem AK, między AK 3 i kaplicą. PGE w imieniu tego inwestora wystąpiło o zgodę na podłączenie do stacji transformatorowej, która jest za budynkiem Armii Krajowej 3. Ten inwestor chciałby podłączyć się do tej stacji poprzez przekop ok. 3 m przez drogę polną doprowadzić prąd na swoją działkę, żeby móc rozpocząć inwestycję. Z uwagi na to, że w bloku AK jest dużo mieszkań z odrębną własnością musi wystąpić o zgodę do wszystkich współwłaścicieli łącznie z nami. Spółdzielnia wyraziła zgodę, gdyż nam to nie przeszkadza, nie niszczy infrastruktury, bo tam jest droga polna, piasek, zrobione zostanie to szybko, więc nie wyrażaliśmy sprzeciwu. Jednak kilka osób z AK wyraziło sprzeciw i zablokowało całą inwestycję. Więc inwestor zwrócił się do Spółdzielni, iż w takiej sytuacji on stawia w granicy płot 2 metrowy i mieszkańcy nie będą mieli możliwości wjazdu do garażu oraz zwróci uwagę na pozwolenia na budowę garaży w tym miejscu. Jesteśmy w trakcie negocjacji.

Pani Prezes

Przyjęła wnioski członków Rady Nadzorczej.

Pan Przewodniczący

Głosowanie za przyjęciem protokołu z poprzedniej Rady Nadzorczej.

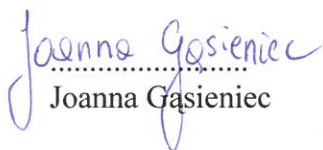
Pan Przewodniczący poddał pod głosowanie przyjęcie protokołu z poprzedniej Rady.

Protokół przyjęto jednogłośnie.


Pan Przewodniczący zakończył obrady Rady Nadzorczej.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokolant


.....
Joanna Gąsieniec

Sekretarz


.....
Agata Tomasiak

Przewodniczący RN


.....
Ryszard Dusza